

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180607/0000900

ದಿನಾಂಕ: 07 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RENUKA RAMAKRISHNAN

A 411 Skandarsri Paradise,
BBMP 23/1, ITI Layout , Rajarejeshwari nagar,
Bengaluru - 560039

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Kirthi Mehta

Unishire Premia.
Unishire Skyscapes LLP
No. 36, Railway Parallel Road, Nehru Nagar,
Kumara Park West, Bengaluru - 560020

“ಶೀರ್ಷ್ಠ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RENUKA RAMAKRISHNAN ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Premia, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

There has been no progress in the project, There is still 1 years worth
of work pending. Unishire has stopped sending any concrete updates
and mostly share bogus news

Relief Sought from RERA : Penalty from June 2017

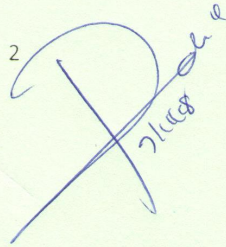
[Handwritten signature]
07/11/18

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ **Meeting** ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಅಂತಿಮವಾಗಿ 03/09/2018 ರಂದು ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ, **Project** ನಿಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ **Project** ನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2019 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ **Project** ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣವೇನು ಅಂತ **Para No. 11&12**ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ವಿಳಂಬವು ತಮ್ಮ ಕೈ ಮೀರಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದಂತು ನಿಜ. ದಿನಾಂಕ: 21/09/2016 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ನಿಬಂಧನೆ 4.4(A) ನಲ್ಲಿ ಜೂನ್ 2017 ಮತ್ತು **grace period** ಸೇರಿದಂತೆ ಮತ್ತೆ 6 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಅಂದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ಥಳೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ **Project** ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ:31/07/2019 ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಜನವರಿ 2018 ರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ **Delay Compensation**ಗೆ ಅರ್ಹರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 6ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ **Flat** ನ **super built up area** ದ 1 ಚದುರಡಿಗೆ 5/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರಲಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ವೇಳೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು **Delay Compensation** ಅಂತ ಕೊಡಲು ಸಾಧುವಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿದರೆ ಅದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗುತ್ತದೆ.

2



ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಂತೆ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ:07/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180607/0000900 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು Super built-up Area ದ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತ ಜನವರಿ 2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆಂಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:07.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer